G E M E I N D E   M A R C H

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan "Güllen" im Ortsteil Hugstetten.

Inhalt:

1. Satzung vom 22. Juni 1978

2. Zeichnerischer Teil — Anlage 1, Blatt 1

3. Bebauungsvorschriften — Anlage 2, Bl. 1-5

4. Gestaltungsplan — Anlage 3, Blatt 1

5. Übersichtsplan — Anlage 4, Blatt 1

6. Prinzip-Schnitt I-I — Anlage 5, Blatt 1

7. Plan "Kenndaten" — Anlage 6, Blatt 1 und 2

8. Begründung — Anlage 7, Bl. 1-8

Büro für Städtebau + Planung

Karlheinz Allmayer, Freier Architekt, Dipl. Ing.

78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. [illegible]

Fertigung: 1

S A T Z U N G

der Gemeinde Lauch, Landkreis Kreisgau-Hochschwarzwald, über den Bebauungsplan im Gewann "GÜLLEN" (Gemarkung Hugstetten).

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Güllen" .

Der Gemeinderat hat am 22.6.78 den Bebauungsplan "Güllen" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

1. §§ 1, 2, und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), i.d.F. vom 7.6.1972 (BGBl. I S. 873),
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 26. Juni 62 (BGBl. I. S. 429) i.d.F. vom 26.11.68 (BGBl. I. S. 1237),
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlzVO-) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), i.d.F. vom 30.1.1973 (Ges.Bl. S. 19),
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 in der Neu-Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129), i.d.F. vom 22. Dez. 1975 (Ges.Bl. 76 S. 1 ff.)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt auch einen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Steinacker-Ergelacker" der ehem. Gemeinde Hugstetten. Dieser Teilbereich wird hiermit aufgehoben.

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" (M. 1:500) vom 22.3.1976 (Anlage 1, Blatt 1)
2. den "Bebauungsvorschriften" vom 22.3.1976 (Anlage 2, Bl. 1-3)

Der Örtliche Bebauungsplan besteht aus:

1. der "Gestaltungsplan" M. 1:500 vom 22.3.1976 (Anlage 3, Blatt 1)
2. der "Übersichtsplan" M. 1:5000 vom 22.3.1976 (Anlage 4, Blatt 1)
3. der "Querschnitt I-I M. 1:500 vom 22.3.1976 (Anlage 5, Blatt 1)
4. der Plan "Flurdaten" M. 1:500 vom 22.3.1976 (Anlage 6, Blatt 1 und 2
5. die "Begründung" vom 22.3.1976 (Anlage 7, Bl. 1-8)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO erlassenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
, den 22. Juni 1978

GEMEINDE 9 MARCH

.....
Der Bürgermeister

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom 22.12.78

Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Nach § 12 BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I, S. 341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256) ortsüblich öffentlich bekanntgemacht am 19. Januar 1979.

7801 March, den 22. Januar 1979

Der Bürgermeister

- Sontheimer -

12

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1 - 5

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Gällen" der Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.

2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

Ausnahmen

Die in § 4, Abs. 4 (Gartenbaubetriebe), 5 (Tankstellen) und 6 (Ställe für Kleintierhaltung) BauNVO genannten Ausnahmen werden ausgeschlossen.

§ 3

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen nach § 14, Ziffer 1 BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen nach § 14, Ziffer 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässigkeit der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
   a. der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 17 BauNVO
   b. der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
   c. der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

3. Über die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße hinaus kann (unter den Bedingungen von § 17, Abs. 5 BauNVO) ein zusätzliches, nach § 2, Abs. [illegible], Ziffer 1 [illegible] LBO anzurechnendes Dachgeschoß zugelassen werden, wenn dies durch den zulässigen Ausbau eines Dachgeschoßes (bei Dachneigungen zwischen 45° und 50°) entsteht.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise und Stellung der Gebäude

1. Als Bauweise wird eine "Offene Bauweise" nach § 22, Ziffer 2 BauNVO festgesetzt.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

3. Für die Stellung der Gebäude (Haupt-Firstrichtung) ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" ([illegible] 1) durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

IV. Gestaltungsvorschriften

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.

2. Die Sockelhöhe (Höhe Straßenmitte Längsseite Haus-O.K. Roh-Decke über K.G.) der Gebäude darf zwischen 0,60 m und 0,60 m betragen.

3. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk - U.K. Dachhaut bergseitig maximal betragen:
   a. bei eingeschoßigen Gebäuden 4,20 m
   b. bei zweigeschoßigen Gebäuden 7,00 m
   c. bei [illegible] 2,50 m.

4. Bei geneigten Dächern sind als Dachform Satteldächer oder Walmdächer zulässig.

5. Die Dachneigung darf soviel betragen, wie im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt ist.

6. Dachgauben sind nur in Verbindung mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

7. Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.

8. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

§ 4

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 0,80 m sein. Sie sind mit den Nachbargebäuden abzustimmen.

2. Die nichtsichtigen Grundstücksteile hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen bis zu einer Höhe von 1,60 m eingefriedigt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

§ 5

Garagen

1. Die Stellung der Garagen einschließlich ihrer Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen ist z.T. im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.

2. Eine andere, als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann zugelassen werden, wenn nachbarliche oder öffentliche Interessen dem nicht entgegenstehen.

3. Der Einbau der Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen im Gelände für die Zufahrt vorgenommen werden müssen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

4. Von den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,5 m einzuhalten.

5. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

§ 10

[illegible]

Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen durch Aufschüttungen, Abgrabungen und [illegible] nicht wesentlich verändert werden.

§ 11

Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen, die höher sind als 0,[illegible], gemessen ab Straßenoberfläche, freizuhalten.

§ 12

Pflanzgebot nach § 9, Abs. 1 Ziffer [illegible]

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit mindestens 3,50 m hoher Anpflanzung zu versehen. Sie muß mindestens zur Hälfte aus einheimischen Pflanzen bestehen.

2. Diese Anpflanzung ist durch eine [illegible]

3. [illegible]

§ [illegible]

[illegible]

Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen liegen außerhalb der [illegible] Flächen für den Straßenverkehr. Die Anlage dieser Böschungen auf den Baugrundstücken ist von den Eigentümern entschädigungslos zu dulden.

§ [illegible]

[illegible]

1. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

2. Die Aufstellung der Niederspannungsverteiler [illegible] für [illegible] und Fernsprecheinrichtungen und von [illegible] der öffentlichen Straßenbeleuchtung auf [illegible] Grundstücken [illegible]

Strom zu dulden. Art, Anzahl und Einbauorte der Schaltverteiler-schränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden von Elektroversorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gegebener Zeit festgelegt.

Gemeinde March, Landkr. Breisgau-Hochschwarzwald,
,den 22. Juni 1978

GEMEINDE 9 MARCH

Der Bürgermeister

Als Genehmigungsauflage des Landratsamtes Freiburg wird den Bebauungsvorschriften nachträglich angefügt:

Nachrichtlicher Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Nach § 20 (zufällige Funde) des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei den Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

Desgleichen ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Nachrichtlicher Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Freiburg:

1. Die Entwässerung des Neubaugebietes hat im Trennsystem zu erfolgen.
2. Drainagen dürfen an den Gebäuden nicht angelegt werden, sie sind vielmehr über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen.
3. In den Wohngebäuden sind Rückstauverschlüsse in die Regenwasserleitungen einzubauen.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March:

Büro für Städtebau + Planung
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl.HFG.
79 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

,den 22. 3. 1976

Der Planer

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG
vom 22.12.78

Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Nach § 12 BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I, S. 341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256) ortsüblich öffentlich bekanntgemacht am 19. Januar 1979.

7801 March, den 22. Januar 1979

Der Bürgermeister

- Sontheimer -

Fertigung: ..... 1 .....
Anlage: 7
Blatt: 1 - 6

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Güllen" der Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

1. Planungsabsichten

1.1. Anlaß der Planaufstellung

Um dem anhaltenden Bedarf an Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken im Ortsteil Hugstetten Rechnung zu tragen (die Ortsteile Hugstetten und Buchheim der Gemeinde March sind im Entwurf zum Regionalplan als "Siedlungsbereich" ausgewiesen), hat sich der Gemeinderat zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entschlossen.

1.2. Lage des Plangebietes (siehe Übersichtsplan Anlage 4)

Das Baugebiet liegt westlich an der Landesstraße 116 und stellt eine Abrundung des Baugebietes "Steinacker-Ergehacken" nach Nordwesten dar. Es liegt günstig zu den vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen und Gemeinschaftseinrichtungen. Mit seiner Nord- und Westgrenze bildet es den zukünftigen, endgültigen Ortsrand Richtung Buchheim.

1.3. Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanung im Verwaltungsraum March-Umkirch ist seit vielen Jahren in Bearbeitung, wodurch sein materieller Inhalt weitgehend geklärt ist. Durch die Verwaltungsreform war eine Umgliederung der Planung von Umkirch aus dem ehemaligen Planungszweckverband in die Gesamtflächennutzungsplanung des Verwaltungsverbandes notwendig. Die Planung, die in Händen des Kreisplanungsamtes Breisgau-Hochschwarzwald liegt, ist so weit gediehen, daß mit Sicherheit von der Richtigkeit der Lage und Größe des Baugebietes ausgegangen werden kann. Dies insbesondere auch deshalb, weil im Entwurf zum Regionalplan die Gemeinde March als Siedlungsbereich vorgesehen ist. Da jedoch vorauszusehen ist, daß der Flächennutzungsplan erst nach der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zur Genehmigung vorgelegt werden kann, muß die Gemeinde March "Zwingende Gründe" für eine vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes (BBauG § 8,2) geltend machen.

"Zwingende Gründe" Bei der Gemeindeverwaltung sprechen täglich 2-3 Grundstücksinteressenten vor, denen keine Bauplätze nachgewiesen werden können. Die Gemeinde March hat daher für diejenigen beiden Ortsteile, die im Siedlungsbereich liegen, Bebauungspläne in Vorbereitung ("Güllen" und "Retzgraben"). Bis zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes hat sie den Bebauungsplan Retzgraben zurückgestellt zugunsten des BP. "Güllen". Da von der Genehmigung des Bebauungsplanes bis zur Bebaubarkeit erfahrungsgemäß durch Umlegung und Erschließung mindestens 1 - 2 Jahre vergehen, sind zwingende Gründe gegeben, das Aufstellungsverfahren schon jetzt durchzuführen, um die Versorgung mit Bauland nicht noch länger zu unterbrechen.

2. Planung

2.1. Beschreibung des Plangebietes

Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände. Nach den Erfahrungen im angrenzenden Baugebiet "Steinacker-Ergelacker" liegen keine Erkenntnisse vor, die Bedenken wegen der Untergrundverhältnisse bei der beabsichtigten 1 - 2-geschoßigen Bebauung rechtfertigen würden. Das Baugebiet ist wegen seiner geringen Größe an das Erschließungssystem des Baugebietes "Steinacker-Ergelacker" leicht anzuhängen.

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Siedlungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung, aber auch in gewissem Umfang Bauwilligen von auswärts dienen (Siedlungsbereich).

Ergänzung bzw. teilweise Aufhebung des BP. "Steinacker-Ergelacker".

Der im Süden anschließende Bebauungsplan "Steinacker-Ergelacker" sieht als Verkehrsanschluß 2 Straßeneinmündungen vor. Die eine ist nach dem Verkehrsnetz des Bebauungsplanes nicht erforderlich und wurde daher zur öffentlichen Grünfläche umgewidmet, die andere ist in ihrer Anlage zu schmal ausgewiesen und mußte daher auf Kosten eines Grundstücks verbreitert werden, das dafür an anderer Stelle entschädigt wird. Diese beiden Punkte wurden in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und damit die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend geändert.

2.2. Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der "Art der baulichen Nutzung" galt es, einen

Kompromiss zu finden zwischen den Immissionen, die aus dem umgebenden örtlichen und überörtlichen Straßennetz und der landwirtschaftlichen Nutzung der anliegenden Grundstücke gegeben sind und dem Anspruch auf größtmöglichen inneren Schutz des Baugebietes.

Aus diesem Grunde wurde "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 4 (Gartenbaubetriebe), 5 (Tankstellen) und 6 (Ställe für Kleintierhaltung) wurden jedoch generell ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße:
In einem Teilbereich des Plangebietes wurde 1-geschoßige Bebauung ausgewiesen. Die Gründe lagen z.T. im Gestalterischen (Ortsrandbildung) und z.T. in der beabsichtigten Bauart (sog. 1 1/2-geschoßige Häuser - Steildach -). Im restlichen Bereich wurde wahlweise 1- und 2-geschoßige Bebauung zugelassen.

Grund- und Geschoßflächenzahl:
Im vorliegenden Bebauungsplan wird die tatsächliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke hauptsächlich durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschoße gesteuert. Auf eine einschränkende Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl konnte daher weitgehend verzichtet werden. Es wurden die jeweiligen Höchstwerte nach § 17 BauNVO zugelassen.

2.2.3 Bauweise

Als Bauweise im Sinne von § 22 BauNVO wurde, entsprechend dem angestrebten Charakter des Baugebietes, als "gehobenes" Wohngebiet die "offene Bauweise" festgesetzt.

2.2.4 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan „Steinacker-Erzelacker" sah als Anschlüsse für den vorliegenden Bebauungsplan 2 Lücken in der Bebauung vor, von denen nur eine, die östliche, benützt wurde. Die andere, die auch für Leitungsführungen in öffentlicher Hand verbleiben muß, wurde als Grünanlage (mit Kinderspielplatz) vorgesehen. Diese Fläche umfaßt ca. 400 m, bezogen auf die ca. 100 Einwohner des Gebietes also 4 m^2 pro Einwohner. Dies ist als Spielfläche für die bis zu 6-jährigen sicher ausreichend,

die älteren Kinder und die erholungssuchenden Erwachsenen müssen auf die in der Nähe vorhandenen oder geplanten entsprechenden Einrichtungen verwiesen werden (Zentralgebiet usw.). Darüber hinaus steht als Grünfläche eine für einen späteren Straßenanschluß im Nordwesten freizuhaltende Baulücke zur Verfügung. Sollte sie eines Tages wegfallen, so kann im Zuge dieser Veränderung im Anschluß an das Baugebiet Ersatz geschaffen werden.

2.2.5 Pflanzgebot

Für diejenigen Grundstücke, die den neuen Ortsrand bilden, wurde ein Pflanzgebot nach § 9, Abs. 1 Ziffer 15 erlassen. Damit soll eine weiche Einbindung des neuen Ortsrandes in die umgebende Landschaft sichergestellt werden. Es ist dabei an die Anpflanzung von Bäumen und halbhohen Sträuchern, auch immergrünen, gedacht.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Um einen weichen Übergang zur Landschaft zu erreichen, wurden die am Rande des Gebietes geplanten Häuser nur 1-geschoßig zugelassen. Dem soll auch die "Traufstellung" der Gebäude dienen. Die Angleichung der "Dachlandschaft" an den vorhandenen Bestand wird durch die grundsätzliche Vorschrift von geneigten Dächern und einer dunklen, nichtglänzenden Dachdeckung angestrebt.

2.4. Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der L 116 her über die Einmündung "Steinackerweg".

"Die Erschließung von landwirtschaftlichen Grundstücken bleibt von der Planung unberührt."

Die maßgebende stündliche Verkehrsmenge auf der Landesstraße Nr. 116 (Verkehrszählung 1973) beträgt MSV = 677 PkW-E/h. Gemäß RAL-K Ziff. 4.2.3 wird die Einmündung der Erschließungsstraße Steinackerweg (Lgb. Nr. 1621) in die L 116 als Knotenpunktstyp II (nach RAL-K) ausgebaut. Die Kostentragung richtet sich nach den §§ 33 - 35 StrG.

Der Ausbau des Straßenknotens muß spätestens erfolgen, wenn 75 % der Wohneinheiten des Baugebietes erstellt sind.

Über das Flurstück Nr. 713 darf ausdrücklich kein neuer Straßenanschluß an die L 116 angelegt werden.
Im Anschlußbereich des geplanten Fußgängerweges an die L 116 werden bauliche Maßnahmen angeordnet, die jeglichen Zufahrtsverkehr verhindern.

Der Gehweg Flurstück Nr. 3/1 wird nach Norden weitergeführt, bis zum Anschlußpunkt des Fußgängerweges auf Flurstück Nr. 713 an die L 116.
Die Weiterführung des Gehweges über diesen Punkt hinaus nach Norden längs der L 116 bis zum Ortsteil Buchheim wird vom Straßenbauamt empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die geplante neue L 115 a, die auch bereits im Bebauungsplan "Zentralgebiet" der Gemeinde March eingetragen ist, westlich der L 116 weitergeführt werden wird und das Baugebiet "Güllen" in einem Abstand von etwa 150 m nördlich umfahren wird.
Der Straßenbaulastträger gewährt keine Entschädigung für Immissionen und beteiligt sich auch nicht an den Kosten evtl. Lärmschutzeinrichtungen, da der Bebauungsplan in Kenntnis dieser geplanten überörtlichen Straße aufgestellt wird.

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt ringförmig mit einer Anbindung an den "Steinackerweg": Für eine spätere Weiterführung des Straßennetzes ist im Nordwesten eine Baulücke gelassen.

Entlang der nördlichen Querverbindung ist eine Längsparkspur vorgesehen. Sie soll mit Straßenbäumen übergrünt werden.

2.4.3 Fußwege

Die Erschließungsstraßen haben beidseitige Fußwege von 1,50 m Breite. Im Norden ist der Fußweg aus dem Baugebiet herausgeführt, um an die L 116 angeschlossen werden zu können (Verbindung Richtung Buchheim - Zentralgebiet).

2.4.4 Ruhender Verkehr

Entsprechend dem voraussehbaren Bedarf wurden für jedes Baugrundstück entsprechende Flächen für Garagen und Stellplätze (einschl. Zufahrt) vorgesehen. Eine Ausnahmevorschrift in den Bebauungsvorschriften sieht jedoch auch Möglichkeiten für eine andere Stellung vor.

2.5. Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage (Tiefbrunnen und Hochbehälter in Hugstetten) -bisher Anlagen des Wasserversorgungsverbandes der Marchgemeinden (mit Hochdorf).
Wasserdargebot und Speicherraum sind derzeit ausreichend. Die generelle Planung stammt aus dem Jahre 1963.

2.5.2 Kanalisation

Das Baugebiet ist zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Gemeinde March gehört zum Abwasserzweckverband "Breisgauer Bucht". Die vorliegende Planung ist im generellen Entwässerungsprojekt enthalten. Sie bewegt sich auch innerhalb der Abwasser-Kontingente für die Mitgliedsgemeinden der "Breisgauer Bucht".

2.5.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt durch die Badenwerk AG. Das Baugebiet soll mittels Erdkabel versorgt werden.

3. Folgeeinrichtungen

Als Folge der Planung werden Erweiterungen und Neubauten über die bisherigen Planungen hinaus für Folgeeinrichtungen (Schulen, Kindergarten, Kirchen, Friedhof, Spiel- und Sportanlagen nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Daten (siehe auch Plan "Kenndaten Anlage 6)

4.1. Flächengliederung

Fläche des Plangebietes (Bruttobaufläche)	2,3	ha =	100 %
Verkehrsflächen (Straßen, Wohn- + Gehwege)			
unmittelbar benötigte Flächen	0,5	ha =	21 %
Vorrat für später	0,03	ha =	1 %
Grünfläche (mit Kinderspielplatz)	0,07	ha =	3 %
Nettobaufläche (private Grundstücke)	1,7	ha =	75 %

Zusätzlich: Verkehrsfläche außerhalb des Baugebietes: 0,53 ha

4.2. Bauformen und Einwohnerberechnung
(neu ausgewiesene Baukörper)

Bauform	An-zahl	WoE/Haus	WoE insges.
Bungalow (1gesch. fl.gen.Dach)	9	1,5	13,5
EF-Haus (1gesch.-Steildach)	10	1,5	15
1-2 F-Haus (1-2gesch.)	6	2	12
zusammen	25		40,5

Einwohner (zusätzlich) 40,5 WoE x 2,8 EW/WoE = 113 EW neu

4.3. Städtebauliche Vergleichswerte

Wohnungsbelegungsziffer: 2,8 EW/WoE

Nettobesiedlungsdichte: = $\frac{\text{Einwohner}}{\text{Nettobaul.}}$ = $\frac{113\text{ EW}}{1{,}7\text{ ha}}$ = 66 EW/ha

Wohnungen je ha Nettobauland = $\frac{40{,}5\text{ WoE}}{1{,}7\text{ ha}}$ = 24 WoE/ha

5. Kosten

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen

DM ..720.000,-.....

Diese Kosten gliedern sich auf wie folgt:

a) Straßenbau Innen: 225.000,- Außen: 200.000,- DM ..425.000,-

b) Abwasser Regenwasser: 120.000,- Schmutzwasser: 100.000,- DM ..220.000,-

c) Frischwasser ..... DM ...40.000,-...

d) Straßenbeleuchtung ..... DM ...35.000,-...

6. Bodenverordnung

Der Bebauungsplan soll Grundlage für eine Umlegung nach § 45 ff BBauG werden.

Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

,den 22. Juni 1978

GEMEINDE 9 MARCH

..... Der Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March:

Büro für Städtebau + Planung
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

, den 23.3.1976 .....

GENEHMIGT
MIT VERFÜGUNG
vom 22.12.78

Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Nach § 12 BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I, S. 341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256) ortsüblich öffentlich bekanntgemacht am 19. Januar 1979.

7801 March, den 22. Januar 1979

Der Bürgermeister

- Sontheimer -

Fertigung: ..6.....

Satzung

der Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Güllen" - Ortsteil Hugstetten.

Der Gemeinderat hat am 3. 7. 1985 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Güllen" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

a) § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949);

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);

d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (Ges.Bl. S. 246; berichtigt Ges.Bl. S. 770) -Für das Änderungsgebiet-

e) § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1), geändert durch Novelle vom 3. Okt. 1983 (Ges.Bl. S. 577).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. der "Zeichnerische Teil" (M. 1 : 500) vom 22.3.1976, genehmigt vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 22.12.1978;

2. der "Gestaltungsplan" (M. 1 : 500) vom 22.3.1976

3. der Plan "Kenndaten" (M. 1 : 500) vom 22.3.1976.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom	werden:
1. der "Zeichnerische Teil"	-ergänzt durch ein Deckblatt-
2. der "Gestaltungsplan"	-ergänzt durch ein Deckblatt-
3. der Plan "Kenndaten"	-ergänzt durch zwei Deckblätter-.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Einschließlich der unter § 2 nicht geänderten Unterlagen umfaßt der Bebauungsplan nunmehr:

1. Zeichnerischer Teil (M. 1 : 500) vom 22.3.1976 i.d.F. der 1. Änderung	Anlage 1, 1 Blatt
2. Bebauungsvorschriften vom 22.3.1976	Anlage 2, Blatt 1 - 5
3. Gestaltungsplan (M. 1 : 500) vom 22.3.1976 i.d.F. der 1. Änderung	Anlage 3, 1 Blatt
4. Übersichtsplan (M. 1 : 5.000) vom 22.3.1976	Anlage 4, 1 Blatt
5. Prinzipschnitt (M. 1 : 500) vom 22.3.1976	Anlage 5, 1 Blatt
6. Plan "Kenndaten" (M. 1 : 500) vom 22.3.1976 i.d.F. der 1. Änderung	Anlage 6, Blatt 1 + 2
7. Begründung vom 22.3.1976	Anlage 7, Blatt 1 - 8
8. Begründung zur 1. Änderung vom 3.7.1985	Anlage 7a, 1 Blatt

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den 3. Juli 1985

GEMEINDE MARCH

.....

Bürgermeister

G E N E H M I G T

am 4. NOV. 1985

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Glaeser

Begl. Ramminger

Nach § 12 BBauG v. 23.06. 1960 (BGBl.I.S.341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl.I.S. 2256) ortsüblich bekannt gemacht am 22.11.1985

7806 March, den 25.11.1985

-Hügele-
Bürgermeister

S A T Z U N G

ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen -

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 74 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 08.08.1995 hat der Gemeinderat March am 15.01.1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

a) Alle überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -

b) Alle überbaubaren Grundstücksflächen nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - ausgenommen sind hier, die gewerblichen Bauflächen gem. § 8 u. 9 der Baunutzungsverordnung (Art der baulichen Nutzung, Gewerbe- u. Industriegebiete). Im einzelnen sind es folgende Bebauungspläne:

OT Buchheim	Satzung v.	OT Hugstetten	Satzung v.
- Zentralgebiet	05.05.93	- Hugstetten-Süd	15.04.81
- Scheuermatten II	16.12.65	- Steinacker	14.03.90
Stegen-Furtfeld II	11.02.65	- Ergelacker	11.06.86
- Stegen-Furtfeld III	26.04.89	- Güllen	03.07.85
- Hinterhöfen-Gängler	28.02.79	- Lehefeld	22.05.95
- Sträßle	04.10.89		

OT Holzhausen	Satzung v.	OT Neuershausen	Satzung v.
- Hohlenacker	14.10.92	- Hofacker	15.04.81
- Pflugsweide I	30.05.63	- Hägle	26.11.80
- Pflugsweide II	07.09.77	- Hägle-Erweiterung	17.03.82
- Nächstmatten, (außer 4. Änderung)	06.07.94	- Eichstetter Str.	22.02.84

§ 3

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

March, den 15.01.1996

Hügele, Bürgermeister

GEMEINDE 9 MARCH

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmt.
Ausgefertigt, den 19.03.96

- Hügele -
Bürgermeister

GEMEINDE 9 MARCH

Genehmigt
07. März 1996
~~29. März 1996~~
Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

LANDRATSAMT 13 BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Brenneisen

Nach § 12 BauGb i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 22.03.96.
March, den 25.03.96

- Hügele -
Bürgermeister

GEMEINDE 9 MARCH

Begründung zum Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift

gemäß § 74 LBO

hier: Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Gemeinde March hat in den letzten Jahren generell pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze gefordert. Die weitere Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert weiterhin, daß die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freigemacht und möglichst wenig durch ruhende Kraftfahrzeuge belastet werden. Die Fahrzeuge sollten dort, wo sie regelmäßig längere Zeit stehen, nämlich außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingestellt werden.

Sinn und Zweck einer abweichenden Stellplatzpflicht wäre also im Interesse der Verkehrssicherheit, denn bei Schaffung von weniger Stellplätzen ist mit zu rechnen, daß die öffentlichen Verkehrsflächen vermehrt zugeparkt werden.

Um also nicht nur aus städtebaurechtlichen, sondern insbesondere auch aus verkehrsrechtlichen Gründen dem Rechnung tragen zu können, sollte für den Großteil der überbauten Gemarkungsflächen weiterhin an der Mindestforderung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgehalten werden.

Nach entsprechender Abwägung sollten als Geltungsbereich folgende Bauflächen mitaufgenommen werden:

a) Alle Baugrundstücke nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

b) Alle Baugrundstücke nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - jedoch ohne die gewerblichen Bauflächen gem. § 8 u. 9 der Baunutzungsverordnung (Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet u. Industriegebiet).
Im einzelnen sind es folgende Bebauungspläne:

OT Buchheim	**OT Hugstetten**
- Zentralgebiet	- Hugstetten-Süd
- Scheuermatten II	- Steinacker
- Stegen-Furtfeld II	- Ergelacker
- Stegen-Furtfeld III	- Güllen
- Hinterhöfen-Gängler	- Lehefeld
- Sträßle	
OT Holzhausen	**OT Neuershausen**
- Hohlenacker	- Hofacker
- Pflugsweide I	- Hägle
- Pflugsweide II	- Hägle-Erweiterung
- Nächstmatten, außer 4. Änd.	- Eichstetter Str.

Bauordnungsamt March

Aufgestellt am 15.01.1996

GEMEINDE MARCH

Hügele, Bgm.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmt.
Ausgefertigt, den 19.03.96

- Hügele -
Bürgermeister

Nach § 12 BauGb i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 22.03.96.
March, den 25.03.96

- Hügele -
Bürgermeister

Genehmigt
07. März 1996
~~29. März 1996~~
Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Brenneisen